

Dott. Carlo Agosta
Dott. Enrico Pogolotti
Dott. Davide Mancardo
Dott.ssa Chiara Valente
Dott.ssa Stefania Neirotti

Torino, lì 11 settembre 2007

Circolare n. 23/2007

OGGETTO: Criteri per la definizione del valore normale dei fabbricati ai fini dei trasferimenti immobiliari

Con il provvedimento del 27 luglio 2007, pubblicato in “Gazzetta Ufficiale” il 7 agosto 2007 l’Agenzia delle Entrate stabilisce i criteri attraverso i quali è possibile stabilire il valore “normale” degli immobili oggetto di compravendita, determinante per gli accertamenti ai fini dell’IVA, delle imposte dirette e dell’imposta di registro.

La regola previgente (in base alla quale gli uffici fiscali non potevano procedere ad accertamenti se il valore o il corrispettivo indicato nel contratto di compravendita non era inferiore al valore catastale) è ora applicabile ai soli contratti a titolo oneroso aventi ad oggetto il trasferimento di immobili ad uso abitativo a favore di persone fisiche che non agiscono nell’esercizio di impresa, arte o professione, nei quali l’acquirente richieda al notaio rogante l’applicazione del cosiddetto «regime del prezzo-valore» (e cioè la tassazione non sul prezzo dichiarato ma, appunto, sulla base del valore catastale). In tutti gli altri casi, la base imponibile è rappresentata dal valore “normale” dell’immobile trasferito.

Per la determinazione del valore normale sono stati individuati criteri che, associando elementi fissi ed elementi variabili, permettano di giungere ad un valore aderente alla realtà dei prezzi praticati nel mercato immobiliare.

Il “valore normale” degli immobili è pari al prodotto tra il valore normale unitario e la superficie catastale.



Il valore normale “unitario” è il valore, espresso in euro al mq, del singolo fabbricato oggetto del contratto di trasferimento.

Il valore normale unitario è calcolato in base alle quotazioni immobiliari dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e a coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell’immobile (categoria catastale, superficie in mq e piano a cui è situato l’immobile), integrati da altre informazioni in possesso dell’Amministrazione.

L’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia del Territorio ha lo scopo di rilevare, semestralmente, le quotazioni minime e massime dei fabbricati in base alla zona omogenea o, in mancanza, a quella limitrofa censita, e in base al periodo dell’atto di compravendita.

Per giungere alla definizione del valore normale occorre inoltre applicare ulteriori fattori correttivi necessari per la valorizzazione degli immobili nuovi o ristrutturati e per l’individuazione delle quotazioni di ciascuna categoria catastale.

Ai fini dell’accertamento, gli uffici dell’Agenzia delle Entrate potranno pertanto rettificare il corrispettivo dichiarato per la cessione degli immobili, in base al valore normale, con effetto ai fini dell’IVA, dell’imposta di registro e delle imposte dirette.

I criteri di determinazione del valore normale dei fabbricati assumono particolare importanza in quanto l’eventuale maggior valore accertato determina, a carico delle controparti della transazione, un recupero di maggiori imposte con conseguenti sanzioni e interessi.

Pertanto, per la complessità delle valutazioni e per le ripercussioni in materia di imposte dirette e indirette, è opportuno che il calcolo del valore normale, sulla base delle indicazioni fornite dall’Agenzia delle Entrate, sia effettuato attentamente, anche avvalendosi di professionisti del settore immobiliare.

Si ricorda che le nuove disposizioni in merito all’accertamento dei trasferimenti immobiliari sono applicabili anche alle operazioni effettuate prima dell’entrata in vigore delle nuove norme (4 luglio 2006), qualora ancora accertabili.

Restiamo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e porgiamo cordiali saluti.

Studio Associato Agosta